**Разъяснения по документам и площадям**.

Выписка ЕГРН — это документ, который начал выдаваться вместо свидетельства о праве собственности и полностью его заменил. Также была упразднена выписка из ЕГРП и кадастровый паспорт. Свидетельства, которые были выданы до этого срока, тоже имеют юридическую силу, но для проведения сделок с недвижимостью они не используются. Информация из устаревшей версии справки имела юридический вес на момент его получения. Теперь, согласно закону N 360-ФЗ от 03.07.2016г., право собственности на недвижимое имущество подтверждается только выпиской из ЕГРН.

С 01.01.2017 года начал действовать другой Федеральный закон №218-ФЗ, согласно которому постановка на кадастровый учет и регистрация прав собственности осуществляется в одном месте — Едином государственном реестре недвижимости. Ранее две эти процедуры проводились в разных госорганах. С января 2017 года информация из кадастрового паспорта с дополнениями на объект перенесена в выписку ЕГРН. В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. N 968» в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указывается площадь объекта недвижимости. В сведения ЕГРН, в части площади сведения должны быть внесены в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ.

 Действительным считается документ, выданные за тридцать дней до предоставления в проверяющую инстанцию .

Если собственник имущества думает, что в базе регистрирующего органа была допущена ошибка или подозревает наличие махинаций со своей недвижимостью, то необходимо обратиться в Единый государственный реестр недвижимости с личным обращением.

СПРАВОЧНО «Какая площадь должна по закону вноситься в кадастровые документы?»

В соответствии с требованиями [Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953](https://rkc56.ru/documents/2076?shortcut=4,5,9) "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" технический план здания (многоквартирного дома) в обязательном порядке содержит полученные, в том числе по результатам кадастровых работ, сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета всех расположенных в таком здании (многоквартирном доме) помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также помещений вспомогательного использования), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений, а также машино-мест. Требования к определению площади здания, сооружения и помещения ранее были утверждены [приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г. № 90.](https://rkc56.ru/documents/2638?shortcut=1,2,3,4,6,8,9,10)  На сегодняшний день действует Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания. В соответствии с пунктом 12 указанного приказа: **Площадь жилого помещения (квартира, комната)** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.**

Таким образом, застройщиком при заключении договоров участия в долевом строительстве для целей определения предмета и цены договора используется **общая приведенная площадь жилых помещений, включающая в себя помимо жилых помещений, лоджии, веранды, балконы и террасы.**А Федеральным законом от [13.07.2015 г. №218-ФЗ](https://rkc56.ru/documents/2070?shortcut=4,6)**не предусмотрено** внесение в Единый государственный реестр недвижимости (Далее – ЕГРН) сведений об «**общей приведенной площади**» и «**общей площади**» жилого помещения. В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. №90 определяется и **вносится в ЕГРН только площадь помещения**, в связи с чем, площади жилых помещений, которые подлежат внесению в ЕГРН, могут отличаться от площадей, указанных в проектной документации и договорах долевого участия в строительстве.

Порядок ведения ЕГРН, утвержден приказом Минэкономразвития  № 943 от 16.12.2015 г. В соответствии с этим документом, записи кадастра недвижимости о помещении указываются следующие основные сведения: площадь в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра.